FREE GRATIS

TRI-LINGUAL

IRONBOUND VOICES

Vol. 14 No. 2 May 1991



What Are They Hiding At the Garbage Incinerator?



"The State is afraid to tell us what is going on with the Essex County incinerator."

This is the charge made at a Press Conference held April 5 by the Ironbound Committee Against Toxic Waste (ICATW). The group has been trying to get reports about what is coming out of the incinerator's smokestack since it began burning garbage in November 1990. The ICATW wants copies of the monthly monitoring reports which show what is coming from the smokestacks. The only report the ICATW got was November 1990, which ICATW got from American Ref-Fuel, the incinerator operator. American Refuel promised to provide monthly reports, but no other reports have been received.

ICATW also asked for the reports from the Department of Environmental Protection, from the City Council, from the Essex County Board of Freeholders, but has not gotten any.

Board of Freeholders President Parlavecchio spoke at the Press Conference saying that the County Board of Freeholders has not received the information.

"We're very concerned in event the incinerator is exceeding the guidelines, and we've been allowing something to go on that we shouldn't have," Parlavecchio said.

"It is unbelievable that the DEP, County and the City, who are parties to this contract, cannot get this information," said Arnold Cohen from the ICATW. "Maybe they refuse to give us the reports because they don't want people to know what is being put into the air. It is a total outrage and an insult to the community."

Mr. Cohen also called for the incinerator to be shut down.

Peter Montague from the Environmental Research Foundation in Washington D.C. also called for the incinerator to be closed.

"Essex County and state officials have lost public trust because of the many foolish decisions they have made about garbage up to the present moment. More decisions by these same people, acting in secret and without public scrutiny and public accountability, does not bode well for solving the solid waste problems in any sensible way. It is clear that the N.J. DEP is trying to salvage a bad project. We call upon state officials to do the necessary analysis to reveal whether county residents might not save a lot of money by simply paying off the bonds for this incinerator, shutting it down, and embracing, instead, a full scale recycling and composting program. Other counties in New Jersey are turning their backs on incineration. It is not too late for Essex County to consider the same."

In addition to their refusal to make the reports of emissions from the smokestack public, there are other problems with the tests at the incinerator.

The tests for heavy metals and dioxin, substances which can create serious health problems, did not even begin until April, SIX MONTHS AFTER the incinerator began operating. "The people who live in the area surrounding the incinerator are guinea pigs for a bad experiment," charged Madelyn Hoffman from the Grass Roots Environmental Organization (GREO) speaking at the Press Conference.

The New Jersey DEP is also not doing tests on the incinerator ash to see if it is hazardous. "By allowing this ash to go untested - and thus withholding from people the information they need to make an informed decision about accepting or rejecting the ash in their community - the N.J. DEP is participating in an immoral and undemocratic process of polluting a community in upstate New York," said Peter Montague. The ash from the incinerator is currently being sent to a landfill near Buffalo, New York.

Montague predicts that if it begins to burn at capacity, 2250 tons a day, the incinerator will produce 270,000 tons of ash a year, and in 20 years, will produce: 642,000 pounds of cadmium, 31.5 million pounds of lead, 1.1 million pounds of arsenic, and 534,000 pounds of chromium. These metals are health and life threatening, and continue to remain toxic for long periods of time.

"Because the N.J. DEP is refusing to test this ash for its metals content and release the results to the public, it must be clear to everyone who looks into this matter that the DEP is confirming that this ash is embarrassingly toxic...Their silence on this matter is a shameful admission of guilt," Montague said in a prepared press release.

Montague pointed out that Essex County residents had been proven right on all their predictions about the garbage incinerator:

"1) Incinerators are more expensive than the alternatives.

2) Incinerators compete directly with recycling, which is a more appropriate way to handle municipal solid waste - recycling is cheaper, less polluting of the air, and less polluting of the land and water.

3) Incinerators produce ash heavily laced with toxic metals, which must be landfilled somewhere, and which therefore present perpetual life-threatening hazards to whatever local community hosts the toxic-ash-landfill.

4) Communities that host incinerators become garbage junkies, having to import garbage to feed their incineration habit. Incinerator communities become hooked on incinerable garbage."

Essex County has been importing garbage from New York, and is now trying to get garbage from other New Jersey counties to burn in the incinerator.

The ICATW is planning to put pressure on the City Council and the Board of Freeholders to get the test results. For information on when the meetings are or how you can help, call 589-4668.

Ironbound Ambulance Squad Needs Your Help!

The Ambulance Squad provides free ambulance service. It runs totally on donations (no government financial aid). Your donations are tax deductible. The money helps pay for equipment and training. The Ambulance Squad is now in its 39th year. With your help, it can continue. Send your donations to: Ironbound Ambulance Squad, 399 New York Ave. The Squad also needs volunteers! You will receive complete first aid training.

Know Your Rights

Foreclosure in New Jersey

Part III

This article was written by Connie Pascale of Legal Services of New Jersey.

The debt Following the Sheriff's Sale

Under the law, other banks or lenders who have liens on the property can petition the court for surplus money in foreclosure actions. Surplus money is money left over from the sheriff's sale, after the bank or mortgage company and the sheriff have been paid the amounts due them. An application for surplus money must be made by motion to the court which ordered the foreclosure with notice to all defendants in the action.

FHA Insured Mortgages

The U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) is the agency in charge of all the federal housing programs. HUD controls federal housing funds and makes and enforces federal rules and policies affecting housing.

The Federal Housing Administration (FHA), which is part of HUD runs a mortgage insurance program. The purpose of the FHA program is to provide mortgage money to people who do not qualify for regular (conventional) mortgages. The FHA program provides mortgage insurance to about 10 percent of all U.S. home buyers.

FHA mortgage holders are protected by certain additional laws, which seek to avoid having FHA-insured homeowners lose their homes through foreclosure.

At a minimum, the bank may not begin foreclosure unless at least three full monthly installments are due and unpaid. If the homeowner has been making partial payments, all such payments must be applied. Foreclosure cannot begin until the day after the due date that three full monthly payments are due and unpaid.

There are three exceptions to this rule:

- when the property has been abandoned or vacant for more than sixty days;
- when the homeowner, after being clearly advised of his or her choices, has clearly stated in writing that he or she has no intention of honoring his or her mortgage obligations; and
- when the homeowner owns two or more properties where tenants were paying rent.

HUD allows the mortgagee to wait as long as one year from the date of the homeowner's default before starting an action to acquire the property.

Reinstatement of the mortgage must be permitted if the homeowner pays in a lump sum all amounts required to bring the account current. The lump sum payment must include foreclosure costs, reasonable attorney's fees, and expenses associated with the foreclosure action. However, according to HUD, the bank is not required to reinstate the mortgage if:

- within two years there has been a prior reinstatement;
- reinstatement would preclude a foreclosure following a subsequent default; or
- reinstatement will adversely affect the priority of the mortgage lien.

HUD operates a mortgage assignment program, under which HUD is required to take over the mortgage inc certain cases to prevent foreclosure. The bank must notify the defaulting homeowner of his or her right to apply to HUD for an assignment of the mortgage prior to starting a foreclosure. The homeowner must then demonstrate to HUD:

- that the "default" on the mortgage was due to things beyond his or her control, and
- that he or she has a reasonable chance to begin making regular payment after a period of smaller or suspended payments (not to exceed thirty-six months).

If the homeowner makes this showing, he or she qualifies for the assignment program. The bank then sells the mortgage to HUD, and the homeowner avoids foreclosure and keeps his or home. He or she then begins making payment to HUD on the basis of a written agreement.

In deciding whether the default on the mortgage was due to circumstances beyond the homeowner's control, HUD must first determine the date of default. Under the assignment program, the date of default is 30 days after the due date of the eldest unpaid installment, after the homeowner is given credit for all payments made. For example, if the homeowner made the January payment in January, the February payment in February, the March payment in April, the April payment in June, the May payment in July and thereafter made no further payments, the date of default under the assignment program would be July 1. Any situation, such as the loss of a job, which took place before July 1, could be used by the homeowner as the cause of the default.

If you are in danger of losing your FHA-insured home to foreclosure, immediately ask the bank or mortgage company to refer you to HUD's assignment program. If your request for assignment is turned down, but you still feel that you are eligible for it, you should contact an attorney.

HUD Newark Service Office
60 Park Place
Newark, New Jersey 07102
General Information: (201) 877-1662
Mortgage Information: (201) 877-1662

Helpful Phone Numbers

Ironbound Community Corp. 344-7210

Essex-Newark Legal Services
Main 624-4500
Hispanic Unit 642-8707
Senior Citizen Unit 675-8272

Rutgers Urban Legal Clinic 648-5576

Rutgers Legal Aid Clinic 624-5300

Family Leave Act Enforcement

Division on Civil Rights 648-4831

Public Advocate 609-292-1692

NJ Division of
Law & Public Safety
Consumer Affairs Division
Information............. 643-6400
Enforcement............ 643-3500
Complaints............. 648-3622
ActionLine 648-3295

Essex County
Welfare Department 733-3059

Justice For All:
Part 4

An important conference on the housing crisis in Newark was held Dec. 8, 1990. The event was called "Justice For All: A Peoples' Hearing On The Housing Crisis." The issues raised were so important that we are printing the report from the conference in **Ironbound Voices**. *This is the fourth part of the series.*

Homelessness: Continues To Grow

A number of speakers pointed out that homelessness in Newark has increased over the years. The official estimates by the City now say the City has between 9 and 12,000 homeless. Essex County has nearly 700 families living in welfare hotels. Most of these families are from Newark. Conditions in the hotels are abominable. Yet the owners are being paid approximately $70 a night to house these families. Many of the city's policies have caused the problem of homelessness to worsen. The plans to dynamite large numbers of low income public housing, the encouragement of condominium conversion projects, and developers of middle income housing to buy - not to rent, the failure to enforce laws which would keep rents affordable and keep buildings from deteriorating by requiring maintenance of essential services to tenants, the lack of any policy to build large numbers of low income rental housing units, the failure to enforce laws which would preserve existing low and middle income units - all of these have resulted in an increase in the number of families and individuals who are homeless.

> *"The headline from the New York Times of October this year says One year later, only 1 replacement house built. This is what many of us expected, knowing the Housing Authority's record at mismanaging its properties, and its poor record on construction. Also they claim they have fulfilled the court settlement by repairing vacancies. However, people have gone to the building and found that some of the apartments they claim they fixed up have not been repaired at all, and in others, repairs have been shoddily done."* **Nancy Zak, HUD Tenants Coalition**

> *"I don't believe anyone wants to be homeless. We are all just 1 or 2 paychecks away from being homeless."* **Francine Christopher, 440 Elizabeth Ave.**

Loss of Federal And State Funds For Housing

Speakers at the hearing brought up the fact that housing programs are not being funded, or are funded at a much lower level, due to the other priorities which state and federal government have - for example, the millions of dollars which are currently being spent for war in the Persian Gulf, and for the bail-out of the Savings and Loan Industries.

> *"It costs 600 million dollars for one kind of plane. In this war economy we have now, that is putting peoples' lives at risk in the Gulf, the money for housing is going up in smoke. Money is also being spent for the Savings and Loan bailout. The S & L bailout is estimated to cost the people $1.4 billion, and that amount is still growing. ...The interest income for wealthy people has increased 130% from 1980 to 1990. Lots of people have gotten rich...We need money for housing, not for war in the Middle East."* **Sylvia Zisman, Jobs With Peace**

Small Victories

Several speakers pointed out that tenants have been able to achieve some positive progress in their buildings through organizing this year. Examples included:

Douglass-Harrison tenants knocking down a proposed 21% increase to an 8% increase

Tenants at McEvoy Towers getting rid of a manager who was not solving problems, and treating tenants badly.

Amity Village tenants getting some action after the landlord illegally knocked down walls in their buildings, leaving apartments exposed to the open air.

Tenants at St. James Towers winning on being able to keep their washing machines on every floor - a quality of life issue.

Brick Towers got their broken elevators repaired by bringing pressure on elected officials.

In addition a number of new tenant organizations have formed, and others are forming or reactivating themselves. The citywide Tenant Committee was able to publish 2 issues of Tenant Action News, which links tenants by telling their stories and by publishing information on their legal rights.

The preservation of existing affordable housing hinges on the strength of these tenant organizations to monitor problems and press for action in their own buildings.

Solutions and Action Strategies: The Importance Of Organizing

Unless existing residents in low and middle income buildings can get access to the resources they need to push for solutions to problems in their buildings, the buildings will continue to deteriorate. Tenants need assistance with: organizing associations, locating legal and financial experts who can help them analyze information, financial resources which will help tenants publicize and educate others about tenant rights. The Hearing pointed out that the organizations represented on the panel could be instrumental in supporting tenants who are working to improve their buildings, and in helping them to marshal the resources necessary to do so.

> *"The only reason we are here today is because we have organizations which provide support to tenants. It is not the city fathers. It is people like ourselves who have joined together to improve our lot. We do this because we have a vested interest. This is the democratic way to improve life for everyone."*

> *"We all need to join together."* **Pearl Coles, Hayes Homes**

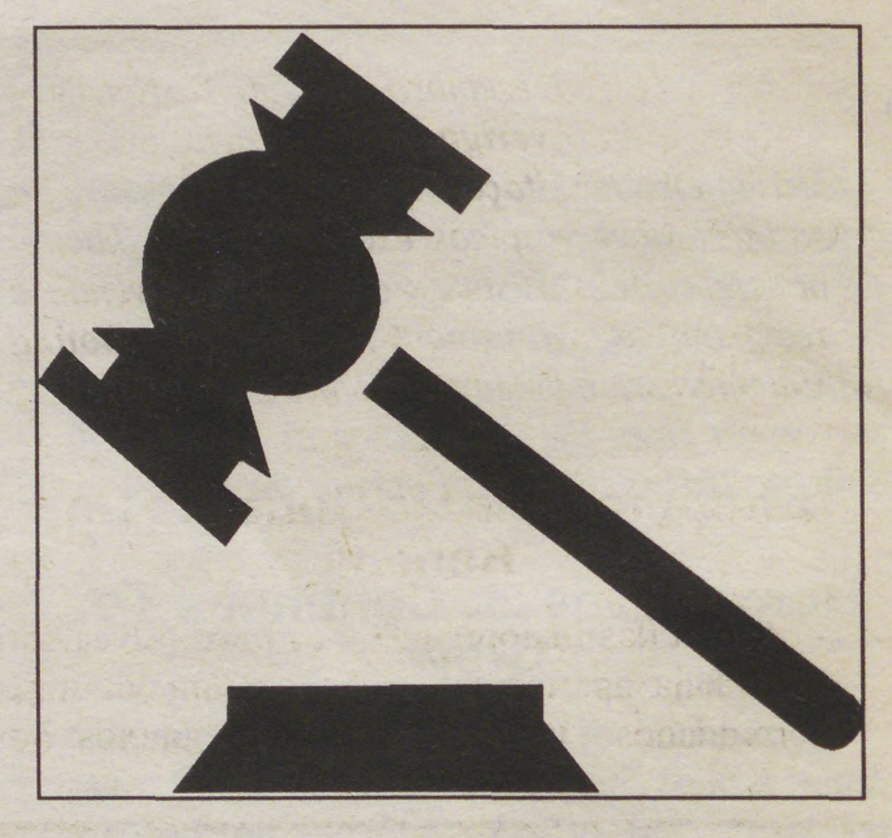
Many of the issues raised require changes in local, state or federal laws. Changes are not made unless there is pressure on politicians at each level to make them. Pressure comes in the form of effective organization of enough people around these housing issues.

Those who live in buildings who are battling for the future of their homes, the homeless, and those who are concerned about the lack of affordable housing in Newark must join together to push for policies which will create housing. Some of these suggested policies were published in the report from the first Peoples Hearing in 1986.

As one speaker put it, "the key to any change is organizing."

Saibam Os Seus Direitos

Anulação Da Venda De Casas



PrestaçõesAsseguradasPelo FHA

O Departamento Americano de Desenvolvimento Urbano (HUD) é o responsável por todos os programas federais de residências. Controla todos os fundos e normas.

O Departamento Federal De Administração Imobiliário (FHA), o qual é parte do HUD, possui um programa de seguros. Tem por finalidade, financiar casas à pessoas de baixo rendimento. É responsavel por 10% de todas as casas vendidas no país.

Os compradores de casas através do sistema FHA, são protegidos por leis especiais, afim de não perderem suas propriedades. Os bancos não podem tomar qualquer acão desapropriatória, antes de 3 meses de atraso.

Existem 3 exceções:

- Sea propriedade for abandonada ou desocupada por 60 dias;
- Quando o proprietario diz por escrito que não se responsabilizará mais pelos pagamentos e obrigações para com a propriedade.
- Quando o proprietário possui mais de 2 propriedades e receben rendas.

Numeros De Telefone De Auxilio

Corporação Da Comunidade
Do Ironbound 344-7210

Serviços Legais De Essex-Newark
Principal 624-4500
Unidade Hispanha 642-8707
Unidade de Cidadões da
Terceira Idade 675-8272

Clinica Urbana Legal
De Rutgers 648-5576

Clinica de Ayude Legal
De Rutgers 624-5300

Divisião sobre
Direitos Civis 648-4831

Público Advogado 609-292-1692

Departamento Da Lei e
Segurança Pública:
Departamento Da Direitos
Do Consumidore 643-3500

Agencia do Welfare
do Condado de
Essex 733-3059

HUD não tomará nenhuma ação contra o proprietario para repossar do imóvel por um prazo de 1 ano.

O proprietário tem a oportunidade de colocar os pagamentos atrasados em dias, sem qualquer penalidade. No entanto, segundo o HUD, o banco não é obrigado a aceitar a proposta, se:

1) Em 2 anos ocorrer outra repossessão;

2) Se houver um acordo e logo em seguida este acordo não for honrado; ou

3) As despesas correrá por conta do proprietário.

O HUD ainda tem um programa, o qual assume os pagamentos em certos casas, afim de evitar que o banco fique com a propriedade. O banco é obrigado a notificar o dono da casa sôbre os pagamentos atrasados e ao mesmo tempo orientá-lo como receber ajuda do HUD. O proprietário é por conseguinte, obrigado explicar o HUD que:

- A razão dos pagamentos atrasados.
- Que dentro dum periodo razoável, efetuará os pagamentos. No entanto, este periodo não pode exceder a 36 meses.

Depois das devidas explicações a acôrdos, o banco vende as prestações ao HUD, o qual assumirá as devidas responsabilidades. O proprietário lidará diretamente com o HUD, segundo acôrdo firmado.

Depois de realizar um estreo, o HUD determinará as causas dos atrasos. Por exemplo, se o pagamento de Janeiro for feito em Janeiro, Fevereiro em Fevereiro, Março em Abril, o pagamento de Abril em Junho, Maio em Julho e depois não fazer mais quaisquer outros pagamentos, a data dos atrasos começara a contar a partir do dia 1 de Julho.

Se você está em perigo de perder sua propriedade, contate imediatamente o escritório do HUD. Caso seu problema não seja aceite pelo HUD, procure um advogado.

Direção dos HUD em Nova Jersey são:
60 Park Place
Newark, N.J. 07102
(201) 877-1662

Administracas dos Veteranos e Farmers Administração de Casas (FMHA)

Proprietários com casas subsidiadas pelo VA ou FMHA, tem deireitos similares aos do FHA. Qualquer problema sugerimos que contate a agência de serviço Legal local ou um advogado.

A Crise De Habitaçao

*No dia 8 de Dezembro de 1990, **Justiça Para Todos: Uma Averiguação Jurídica Sobre A Crise De Habitação** o qual teve lugar em Newark. Estes topicos excritos foram tão importantes pelo qual nos estamos escrevendo a reportagem da conferencia no **Ironbound Voices**. Esto e a segundo parte desta serie.*

Importância Do Controlo De Rendas

Uma das maiores medidas preventivas para que haja apartamentos que possam vir a ser arrendados por pessoas de baixos ou

"Quando inicialmente eu principiei a organizar grupos de inquilinos, falei sobre a necessidade de ter um controlo eficaz de rendas, porque há gente que deseja tirar proveito da miséria dos inquilinos que mal podem pagar as rendas que lhes cobram...Disse então que deveria existir uma forma de controlar as rendas. Não será descabido pensar assim de maneira idêntica como acontece no controlo que existe sobre as companhias de aviação, porque elas afectam a segurança pública,ou das farmacêticas, porque elas afectam tambem a segurança habitação e também uma questão de segurança pública. Através dos, tempos tem-se ouvido dizer dos industriais de compra e venda de prédios que o mercado deve ser "livre" e que as rendas devem ser a um preço que o mercado possa suportar. A minha resposta é que não pode existir mercado livre quando não há oferta ou existe apenas oferta limitada de habitações." **Frank Hutchins, Coaligaçao Para Salvar O Controlo De Rendas**

moderados rendimentos e a lei local de controlo de rendas. Esta lei prevê que inquilinos em apartamentos com mais de 4 famílias saibam que as suas rendas podem aumentar anualmente apenas uma determinada percentagem. (Em Newark, presentemente, inquilinos em prédios que tenham de 4 a 49

"Existem falhas na lei do controlo de renda que devem ser corrigidas. Uma das provisões da lei permite que os donos aumentem as rendas 25 por cento sempre que haja mudanca de inquilinos (depois do dono ter feito um mínimo de reparações) A lei precisa de ser reforçada, e deve existir penalidades fortes e automáticas para aqueles que infrinjam a lei. De outra forma, as leis não têm qualquer valor." **Nancy Zak, HUD Coaigaçao de Inquilinos**

apartamentos estão sujeitos a um aumento de 5 por cento, enquanto que inquilinos em edifícios com mais de 50 apartamentos estão sujeitos a um aumento de 4 por cento). Muitas das provisões da lei de con-

"Não tinhamos serviços, nem elevador, nem aquecimento, e estavamos infestados com baratas e ratos. Retivemos o nosso dinheiro e fomos para Tribunal...Resulta que fica mais económica para o dono não prestar qualquer serviço, obrigar uma pessoa ir ao Tribunal, perder dias de trabalho, ficar lá sentado das 9 às 5, e depois dão-nos um pequeno desconto e o dono não tem que fazer reparações. Se o dono não sente a diferença no seu bolso, ele não vai fazer coisa alguma...Fomos a Tribunal com um determinado dono 6 ou 7 vezes. O que conseguimos foi uma porta giratória...Ele prometeu fazer reparações dentro dum certo período de tempo. Quando chegou a data, ele nada havia feito e voltámos para o Tribunal. Una pequena multa, um descanto para nós, e outra orden do Tribunal..Não faz sentido algum andar dois anos pelo Tribunal, debatendo os mesmos problemas, com o mesmo dono e o mesmo juiz...Que desconto será suficiente para nos pagar o tempo que estivemos ao frio, que nos levantámos cedo para aquecer água para lavar os nossos filhos para ir para a escola, manter o nosso aquecimento ligado todo o dia, assim como o fogão, aumentando consideravelmente as nossas contas de gás e electricidade?" **Geraldine Howard, 25 Van Velsor Pl. Associção de Arrendarios**

trolo de rendas têm perdido efeito com o decorrer dos anos. Existem outras provisões que não podem ser enforçadas, tais como aquela quanto recebem de rendas, com o Rent Control Board.

O Conselho Municipal enfraqueceu consideravelmente a lei em 1985 ao aprovar uma lei de "decontrolo de [illegible]gas," apesar dos protestos de grande número de inquilinos. Isto permite aos donos qumentarem as rendas 25 por cento sempre que alguém mude para um apartamento vago, com um mínimo de reparações.

Esta provisao da lei necessita de ser eliminada. Inquilinos devem unir esforços para que a lei nao continue a ser enfraquecida. Apesar de todas as falhas existentes na lei, é ainda importante que exista uma lei de controlo de rendas.

Donos De Bairros Miseráveis, Maus Administradores, Leis Que Não Se Cumprem E Portas Giratórias

Outro problema tratado durante a audiência foi a questão da falta de imposição das leis locais. Newark tem uma série de boas leis nos livros, mas constantemente essas leis não podem ou não são impostas, ou as multas previstas na lei são tão mínimas que o senhorio prefere pagar uma pequena multa em vez de fazer as reparações necessárias. Isto deixa os inquilinos numa situação delicada,

"Se se vai em frente de um Juiz, ele pensa que o inquilino é doido. Ele não me vê sentado à sua mesa de jantar, mas ele vê o meu senhorio. Tenho alguns dolares para dar a um politico, mas não tenho centenas e centenas de dolares para dar. Será por isto que o meu senhorio merece mais respeito que eu?...Porém, quando tenho qualquer dificuldade, não encontro um politico..." **Francine Christopher,,' 440 Elizabeth Ave, inquilino**

pois nem conseguem que a lei seja devidamente imposta nem que as reparações sejam feitas.

Outro problema debatido foi a questão da "porta giratória" que afecta o sistema judicial, que parece adiar continuamente casos levantados por inquilinos procurando melhorar a situação em que vivem nos seus prédios. Os casos sao adiados mês apos mês, os inquilinos não conseguem perder mais dias de trabalho, e entretanto o problema fica por resolver.

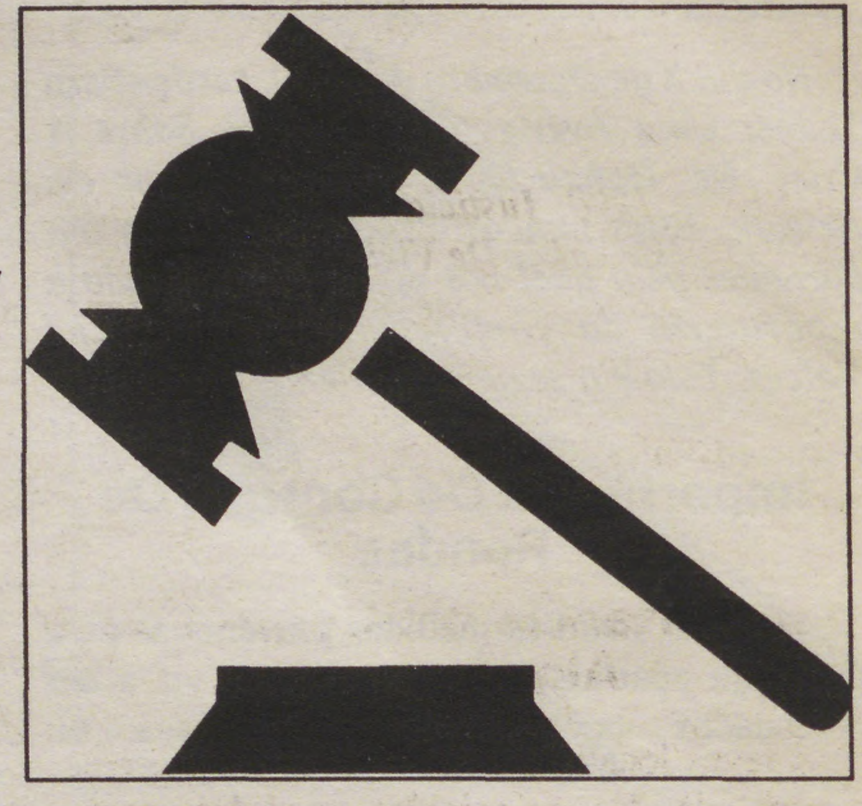
Os inquilinos queixam-se de que inspectores e outros oficiais são destacados pela cidade para enforcar a lei, mas são "comprados". Em recentes casos na cidade de Newark, registaram-se acusações feitas nesse sentido ao Acusador Publico. Isto quer dizer que a pessoa que deveria inpor a lei, pode estar envolvida no problema. Houve também inquilinos que acusaram administradores de

"Há apartamentos no meu prédio onde a água está a verter há mais de 7 anos. As pessoas têm de colocar baldes no chão para apanhar a água. As pessoas têm medo de manifestar os seus direitos. Receiam que sofrerão as consequências..A falta de reparações no edifício onde moro não é caso único..." **Jim Walker, 15 Hill St., inquilino**

serem incompetentes, sem respeito pelos inquilinos, permitindo que os edifícios deteriorem, e tratando os inquilinos de uma maneira rude, especialmelnte se estes procuram impôr os seus direitos.

Sepa Sus Derechos

La Defalción En New Jersey



La Cuenta Despues de la Venta del Sheriff

Otros bancos o instituciones financieras quieres tienen derecho pueden exijir mas dinero en las acciones de defalco. Este dinero es el dinero que resta despues de la venta y el saldo de la cuenta. Una applicación debe ser sometida si el banco interesa este dinero. Todas las personas envueltas seran notificadas de esta acción.

FHA Prestsamos Asegurados

El Departamento de Vivienda Urbana (HUD) es la agencia a cargo de toda vivienda federal. HUD controla todos los fondos federales y se encarga de enforzar todas las reglas y policas que afectan la vivienda.

La Administración Federal de Viviendas (FHA) que es parte de HUD mantiene un programa de Prestamos de Hogar Asegurados. El proposito de este programa es de asistir a las personas que no qualifican para prestamos convencionales. El programa FHA provee prestamos de casas a un 10% de todos los dueños de hogar en los Estados Unidos.

Los prestamistas del FHA estan protejidos por ciertas leyes addicionales, las cuales evitan que los dueños de hogar pierdan sus casas.

Por lo menos el banco no puede empezar reposesión si la persona esta pagando. Ellos pueden si la persona no hizo tres pagos consecutivos. Y esto tiene que ser el dia despues que su pago se esperaba y no ha sido pagado.

Hay tres escepciones para esta regla:

- Cuando la propiedad esta abandonada y desocupada por mas de 60 dias.
- Cuando el dueño, despues de haber sido aconsejado de sus beneficios, dice por escrito que el/ella no quiere obligaciones y no desea hacer paga.
- Cuando el dueño tiene mas de un hogar en cuales los inquilinos paga alquiler.

HUD espera un año antes de comenzar proceso de recuperar su propieadad.

La cuenta debe de ser valida si el dueño trae todo el dinero que se debe y pone su cuenta al dia. Esto debe de incluir todo el dinero que se uso para los abogados y la acción de reposesión. Pero acordando con HUD el banco no tiene que aceptar esto si:

- Si hace doz años que esto habia sucedido anteriormente
- El re-integro puede procrear esta situación otra vez o
- El re-integro afecta al banco.

HUD tiene un programa de prestamo en el cual ellos pueden hacer pagos para parar una reposesión. El banco tinee que informar los dueños de este servicio antes de comenzar su reposesión. El dueño teine que enseñarle a HUD que:

- El problema fue causado por razones fuera de su control y
- Que el/ella puede comezar hacer sus pagos en un corto periodo, este periodo no puede pasar de 36 meses.

Si el dueño puede traer estas razones entonces el puede aplicar para este programa. Entonces el banco le vende la propiedad a HUD y asi el dueño evita le reposesión. Entonces el dueño le comienza a pagar a HUD y hace un contrato por escrito. En decidir si el defalco fue causado por razones fuera de su control HUD primero averigua cual fue el dia de defalco. Vajo este programa el dia de defalco tiene que ser 30 dias despues de su ultimo pago. Por ejemplo si el dueño pago su cuenta en Enero para Enero, en Feb. para Feb., el pago de Marzo en Abril, el pago de Abril en Junio, el pago de Mayo en Julio y despues no pudo pagar mas, vajo este programa el dia de defalco es Julio 1. Si el dueño perdio su empleo antes de Julio 1 esto puede ser razon de defalco.

Si usted esta en peligro de perder su hogar bajo reposesión, usted debe de immediatamente preguntar a su banco que refiera su cuenta al programa HUD. Si su pedido no es aceptado y usted piensa que qualifica communiquese con un abogado.

Los oficina de HUD en Newark esta: 60 Park Place. Información: 877-1662.

La Administracióñ de Veteranos (VA y Farmer's Home Administración (FMHA) Prestamos de Hogar

Los dueños de hogar con prestamos bajo el VA o FMHA tambien tienen beneficios y derechos similares que esos con prestamos convencionales. A pesar de que estas protecciones no son tan fuertes puerden prevenir reposesión.

Dueños de hogar con VA y FMHA quienes se han atrasado en sus pagos deben de communicarse con sus oficinas para prevenir reposesión. Tambien deben de communicarse con su abogado para asegurarse que le der todos los beneficios a los cuales tienen derecho.

Numeros De Telefono Provechoso

Ironbound Community Corp.	344-7210
Essex-Newark Servicios Legales	
Numero Principal	624-4500
Unidad Hispaña	642-8707
Unidad de Ancianos	675-8272
Rutgers Urban Clinica Legal	648-5576
Rutgers Clinica de Ayuda Legal	624-5300
División de los Derechos Civiles	648-4831
El Advocato Público	609-292-1692
La División De Leyes y Seguridad Publicas de New Jersey: La División de Asuntos Consumidores	643-3500
Agéncia del Welfare de Condado de Essex	733-3059





La Crisis De Viviendas

*En Dic. 8, 1990, **Justicia Para Todos: Una Reunión Por La Crisis De Viviendas** celebrado en Newark. Los topicos que se trataron fueron de tal importancia, que nosotros estamos escribiendo el reporte de la conferencia en **Ironbound Voices**. Esta es la segunda parte de esta serie.*

La Importancia del Control de Alquileres

Las leyes locales para control de alquileres son una de las principales medidas para

"Cuando comenzamos a organizar a los inquilinos, hablabamos de la necesidad de un control sobre los alquileres, pues habia tanta gente dispuesta a aprovechar de la pobreza de unos inquilinos que apenas alcanzaban a pagar los altos precios que se les cobraba. Deciamos que tenia que haber un mecanismo de control sobre los alquileres. Esto no es nada raro si lo consideramos similar al control que existe sobre las aerolineas, por razones de seguridad pública o sobre las empresas farmacéuticas, porque afectan a la seguridad pública. La vivienda tambien es asunto de seguridad pública. Año tras año la industria de bienes raíces afirma que el mercado debe de estar "libre" y que los alquileres esten a cualquier nivel. Yo diría que no puede existir un mercado libre mientras no hay oferta, o mientras la oferta de vivienda es muy escasa." **Frank Hutchins, Coalición para Salvar el Control de Alquileres**

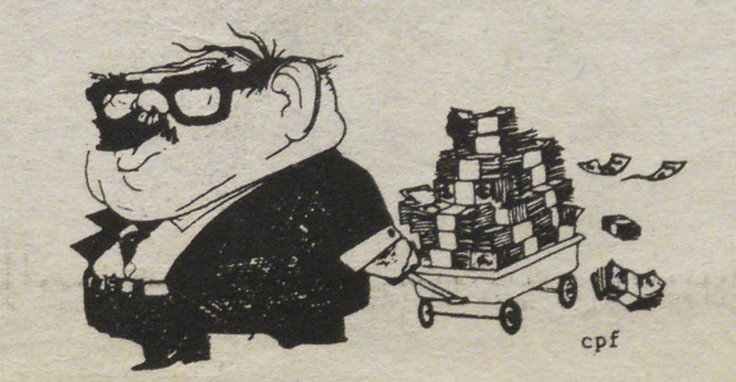
proteger y preservar la existencia de apartamentos para gente de ingresos bajos o moderados. A travez de esta ley, se le garantiza a los inquilinos de edificios de cuatro apartamentos o más, que los alquileres suban solo por cierto porcentaje fijo cada año. Actualmente en Newark, la ley fija ese porcentaje en 5% para los edificios de hasta 49 apartamentos y 4% para edificios de 50 apartamentos o mas. Otras cláusulas existen, pero las autoridades no las hacen cumplir, entre estas la que exije que los caseros informen a la Junta de control de Alquileres sobre todos los apartamentos que tienen y los alquileres que reciben por estos.

"Existen excepciones en la ley de control de alquileres que se debe de eliminar. Una cláusula de la ley permite a los caseros aumentar el alquiler de un apartamento en un 25% al mudarse el inquilino, con tal de hacer unas reparaciones mínimas. Hay que fortalecer la ley y tiene que haber penas estrictas y automáticas a quienes la violan. Sin ello, las leyes no sirman para nada," **Nancy Zak, Coalición de los Inquilinos de Edificios de HUD**

"No tenemos los servicios básicos, ni acensores, ni calefacción. Hay cantidad de cucarachas y ratones. Nos quedamos con nuestro dinero y levantamos una causa. Al dueño le resulta mas facil no hacer las reparaciones, y forzar a la gente que vaya a la corte, que pierda tiempo de su trabajo y uno tiene que estar en la corte todo el dia para que a final le dan al inquilino una pequeña reducción del alquiler y al dueño ni le obligan a realizar las reparaciones. Tuvimos que regresar a la corte 6 o 7 veces. Era un proceso que se repetía. El dueño se compromete da hacer las reparaciones antes de cierta fecha. Al terminar el plazo, no ha hecho el trabajo, se vuelve a la corte, una pequeña multa para el, una pequeña reducción en el alquiler para nosotros y otro orden del juez. No tiene sentido el pasar dos anos con los mismos problemas, el mismo dueñó, el mismo juez. ¿Que reducción del alquiler nos pague los dias que estuvimos aguantando frio, calentando agua para que nuestros hijos puedan lavarse antes de ir a la escuela, que tuvimos calentones o hornos trabajando todo el dia y esto aumentó el pago de gaz o electricidad?" **Geraldine Howard, Asociación de Inquilinos de 25 Van Velsor Place**

El Consejo Municipal le quitó mucha fuerza a la ley en 1985 cuando aprobo una cláusula que permite al casero aumentar el alquiler por 25% al quedar vacante un apartamento, siempre que haga unas pequenas reparaciones.

Hay que prorrogar esta cláusula de la ley. Los inquilinos debemos de unirmos y trabajar para que no se neutralice la ley. A pesar de las excepciones que existen, es muy importante tener una ley de control de alquileres.



Malos Caseros, Malos Gerentes, Leyes Incumplidas y Procesos Intermilnables

En la audiencia se habló del hecho que las autoridades no hacen cumplir la ley. Existen várias leyes buenas en Newark, pero muchas veces no existe ningún mecanismo para ponerlas en practica. Otras veces las penas a los que violan las leyes son tan mínimas que el casero prefiere pagar una pequeña multa en vez de rectificar el problema. Asi el inquilino no tiene ningún remedio para que se cumpla la ley y se hagan los arreglos que la ley exije.

"Cuando uno parece ante el juez, el juez cree que el inquilino es loco. El juez puede invitar al casero a su casa, pero a mi nunca. Tengo pocos dolares que puedo donar a un politico, no tengo cientos para donar. ¿Será por eso que se le respeta mas al casero que a mi? Pero cuando tengo un problema no puedo hallar a los politicos." **Francine Christopher, inquilino del 440 de Elizabeth Ave.**

Otro problema que fue mencionado en la audiencia es el sistema de cortes, en donde los casos duran meses y meses cada vez que los inquilinos reclaman sus derechos. Los juezes posponen las audiencias repetidas veces, mientras los inquilinos demandantes pierden tiempo de sus trabajos y los problemas dentro del edificio siguen sin resolución.

Ademas, los inquilinos afirman que los inspectores de edificios encargados por la ciudad para hacer cumplir la ley, están sobornados. El Procurador General de Nueva Jersey investigó ciertos casos, y algunos inspectores de Newark fueron instruido de cargos de soborno. Esto significa que los que están supuestos a ayudar al inquilino a resolver sus problemas, constituyen parte de ello. Los inquilinos afirman ademas que muchos gerentes de edificio son incompetentes y abusivos, dejando a los edificios en malas condiciones y abusando de los inquilinos, sobre todo cuando estos intentan hacer valer sus derechos.

"Hay apartamentos en el edificio donde hace 7 años que los techos estan goteando. La gente pone baldes en el piso para recoger el agua. La gente tiene miedo de reclamar sus derechos. Temen que se tomen represalias. La falta de reparaciones en el edificio donde vivo no es diferente de muchos otros." **Jim Walker, 15 Hill St.**

Ironbound Voices is a project of the Ironbound Information Center. We believe that all people are entitled to income, food, clothing, housing, education, and health care. We will print articles about groups taking steps to make this belief a reality. We will also publish information about your legal and social service rights. This issue was published with the help of:

Lucy Cardarette
Bob Cartwright
Arnold Cohen
Rosa Conceição
Pat Danielak
Vic DeLuca
Filomena Marques
Lucy Millerand
Nydia Ortiz
Alfred Rendeiro
Edna Rodriguez
Juarez Santos
Nancy Zak

Protest March To City Hall

- The garbage incinerator
- Ironbound Stadium field closed for 3 years
- Dioxin never cleaned up
- Ironbound Bathhouse never replaced
- Sludge incinerator planned for Ironbound.

Wed. June 19th 7:00 PM

Meet at St. Stephan's Church
March up Ferry St. to City Hall or
Come to Council meeting 8:00 PM.

Subscribe

To The

Ironbound Voices

It's important to have a ***tri-lingual*** newspaper in Ironbound. We ask you to subscribe so we can pay the costs of printing and mailing. A subscription gets you a mailed copy of ***Ironbound Voices.***

Name ______________________________

Address ______________________________

$5 for 10 issues.....　　$10 for 20 issues.....

$10 a year, Sustainer.....　　Donation.....

Ironbound Community Corporation
95 Fleming Ave.
Newark, N.J. 07105

NON-PROFIT ORG
U.S. POSTAGE
PAID
NEWARK, N.J.
PERMIT NO. 5366

incm lost $
Tepsw price
storefront ugr
ferry carpet



Address Correction Requested.